PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

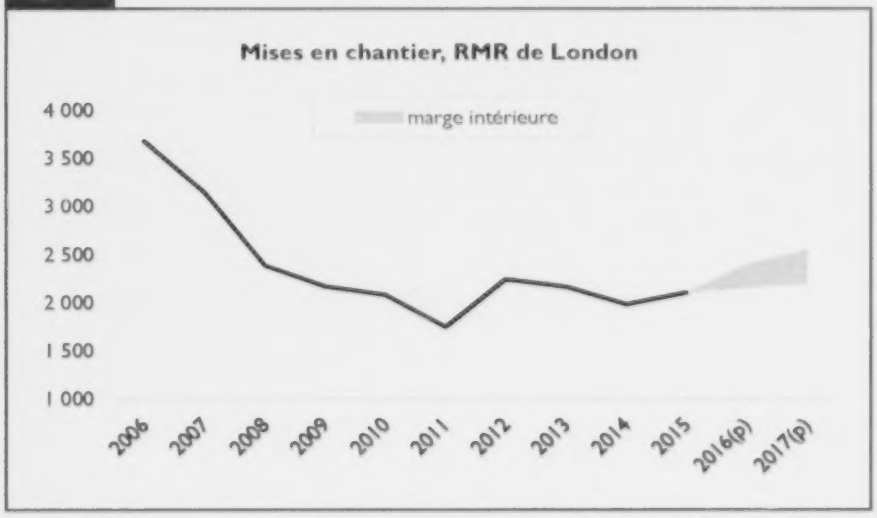
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre d'habitations mises en chantier en 2016 variera de 2 150 à 2 400.
- Cette année, le prix MLS®[2] moyen fluctuera entre 275 000 $ et 283 000 $.
- En 2016, de 9 900 à 10 300 habitations seront vendues par l'intermédiaire du MLS®.
- Dans les immeubles locatifs comptant au moins trois appartements, le taux d'inoccupation s'établira à 2,7 % cette année.

Figure 1



Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : augmentation des mises en chantier d'habitations en 2016
3 Marché de la revente : conjoncture favorable aux vendeurs en 2016
5 Marché locatif : légère diminution du taux d'inoccupation en 2016
5 Tendances économiques : croissance de l'emploi dans la RMR de London en 2016
6 Taux hypothécaires
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

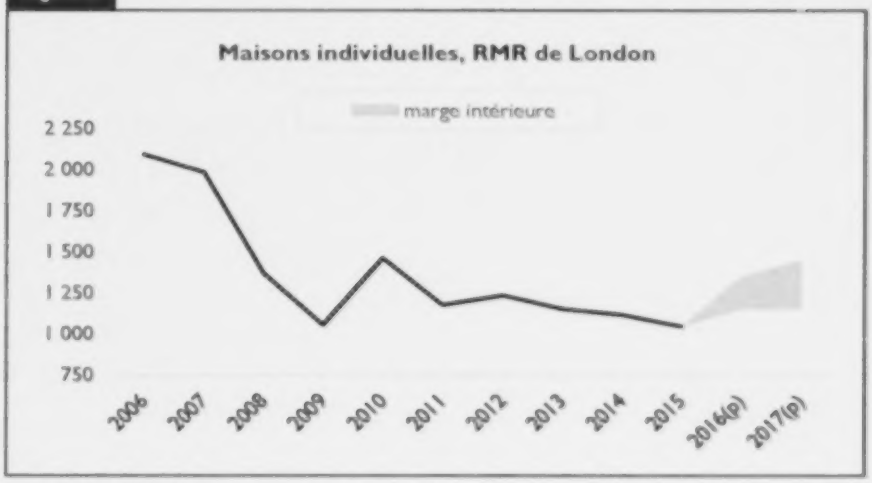
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : augmentation des mises en chantier d'habitations en 2016

Dans la RMR de London, le nombre de mises en chantier d'habitations devraient augmenter au cours de la période visée par les prévisions. En 2016, leur nombre total variera de 2 150 à 2 400. Il sera plus élevé qu'en 2015 parce que l'offre est insuffisante sur le marché de la revente. Les acheteurs seront plus nombreux à ne pas pouvoir trouver un logement sur le marché de la revente cette année et, de ce fait, ils se tourneront vers le marché du neuf, ce qui permettra aux constructeurs de vendre davantage d'habitations. Une plus forte progression du prix MLS® moyen cette année incitera un nombre accru de ménages à vendre leur habitation actuelle pour en acheter une neuve. Même si cela contribuera à l'augmentation des inscriptions, les ventes demeureront fermes, et le marché de la revente restera tendu. L'augmentation accrue de la population et l'amélioration de l'emploi à London entraîneront une expansion de la demande de logements, ce qui fera grimper encore plus leur prix. Davantage de maisons individuelles seront commencées en 2016, tandis que le nombre de logements collectifs mis en chantier sera similaire à celui de l'année dernière.

Figure 2



Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Dans la RMR de London, les fondations de 1 150 à 1 350 maisons individuelles seront coulées cette année, ce qui constitue le nombre le plus élevé depuis 2012. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer légèrement durant le reste de l'année, car les constructeurs gèrent les stocks croissants d'unités achevées et invendues, qui atteignent leur niveau le plus élevé depuis cinq ans. L'offre étant insuffisante sur le marché de la revente, les constructeurs ont commencé à bâtir davantage de maisons individuelles sans avoir d'abord trouvé des acheteurs. Vers la fin de 2016, l'expansion de la demande de logements contribuera à la stabilisation du nombre de maisons individuelles achevées et invendues. À London même et dans les régions qui forment le reste de la RMR, notamment la ville de St. Thomas et la zone de Middlesex Centre, les mises en chantier de maisons individuelles devraient être plus nombreuses cette année. C'est dans la ville de London proprement dite que la progression devrait être la plus vigoureuse.

En 2016, le nombre de mises en chantier de logements collectifs sera relativement stable, puisqu'il variera de 950 à 1 100. Durant le reste de l'année, la cadence des mises en chantier sera beaucoup plus rapide qu'au cours des six derniers mois, car la construction d'ensembles d'habitations en copropriété et d'immeubles locatifs de grande envergure devrait commencer.

Note aux lecteurs

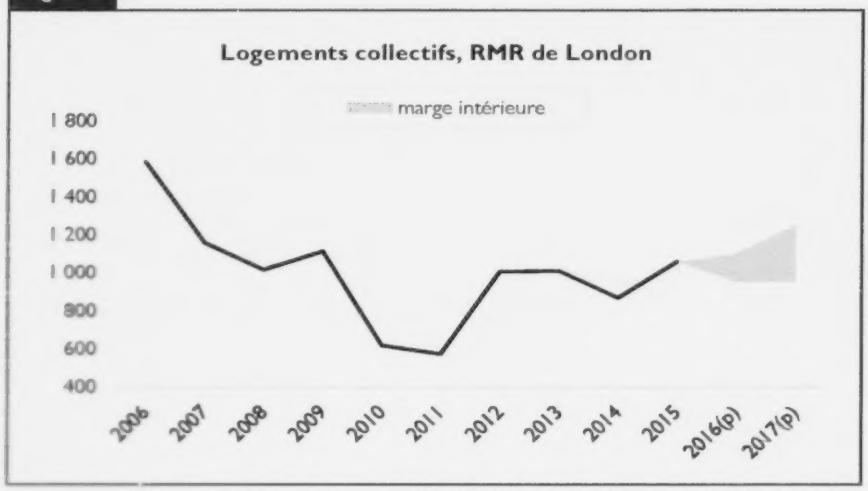
En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Les mises en chantier de logements collectifs en copropriété (maisons en rangée et appartements) augmenteront en 2016, car le marché de la revente est confronté à la plus grave pénurie d'inscriptions de logements existants vendus à moins de 350 000 $. À London, la vaste majorité des habitations neuves mises en vente à moins de 350 000 $ est constituée de maisons en rangée et d'appartements en copropriété. Malgré une reprise prévue de la construction d'ensembles de logements locatifs d'ici la fin de l'année, leur nombre sera moins élevé qu'en 2015, ce qui neutralisera plus ou moins l'augmentation des mises en chantier d'immeubles en copropriété. Les logements collectifs en propriété absolue mis en chantier à London, qui sont principalement des maisons en rangée dont chaque unité et chaque terrain appartiennent à un seul propriétaire, continueront de représenter une part beaucoup plus petite du marché.

En 2017, de 2 200 à 2 550 habitations seront commencées dans la RMR de London. L'année prochaine, l'offre restera insuffisante sur le marché de la revente, ce qui entraînera une nouvelle augmentation des mises en chantier. Dans la RMR de London, la demande de logements s'intensifiera en 2017 en raison d'une croissance légèrement plus importante de la population et de l'emploi. Les taux hypothécaires commenceront à monter quelque peu au milieu de l'année 2017 mais, comme le prix des habitations est abordable à London, cela n'entravera que modérément la progression de la demande de logements de propriétaires-occupants. La demande de logements collectifs sera moins touchée par la hausse des charges de remboursement hypothécaire que celle de maisons individuelles neuves. Il est prévu que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront un peu plus que celles de maisons individuelles. De 1 000 à 1 200 logements collectifs et de 1 150 à 1 450 maisons en rangée seront commencés.

Figure 3



Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Marché de la revente : conjoncture favorable aux vendeurs en 2016

À London, le prix MLS® moyen continuera de monter d'ici la fin de l'année et il fluctuera entre 275 000 $ et 283 000 $. Les ventes MLS® dépasseront leur haut niveau actuel. Les nouvelles inscriptions devraient cesser de diminuer au deuxième semestre, et la tendance à la baisse devrait commencer à s'inverser lentement en raison de la hausse accrue des prix. Malgré leur augmentation, le nombre de nouvelles inscriptions ne sera pas suffisant pour que le marché demeure équilibré à London, ce qui favorisera

Figure 4

Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL

les vendeurs. C'est dans le quartier Sud de la ville de London, tel qu'il est défini par la London and St. Thomas Association of Realtors®, que les prix monteront le plus. Parmi tous les sous-marchés, c'est dans ce quartier que le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente d'une habitation a le plus diminué et il avoisine les minimums record.

Le prix MLS® moyen devrait progresser un peu plus lentement l'an prochain et fluctuer entre 285 500 $ et 297 500 $ en 2017. L'augmentation des nouvelles inscriptions sera semblable à celle des ventes MLS®. Par conséquent, le marché de la revente restera favorable aux vendeurs, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions sera supérieur à 60 %.

En 2016, de 9 900 à 10 300 ventes seront conclues par l'intermédiaire du MLS® dans la RMR de London, où celles-ci atteignent actuellement des sommets inégalés depuis dix ans. L'augmentation accrue de la population, la croissance de l'emploi et le prix abordable des habitations entraîneront une progression des ventes MLS® durant l'année. Tout comme en 2014 et en 2015, l'accroissement des ventes MLS® sera aussi favorisé par les acheteurs ayant retardé l'acquisition d'une habitation jusqu'à ce que la conjoncture économique s'améliore à London. La hausse de 8 et 10 % des ventes MLS® observée en 2014 et en 2015, respectivement, est attribuable en partie à la demande comprimée.

Davantage de personnes déménageront à London en 2016, ce qui entraînera une augmentation accrue de la population. Comme

Figure 5

Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL

le taux de chômage à London continuera d'être inférieur à la moyenne en Alberta, plus de gens reviendront vivre à London. Bon nombre des personnes qui quitteront l'Alberta pour se réinstaller à London auront suffisamment d'économies pour pouvoir acheter une habitation. Un nombre constant de gens, en particulier des aînés, continueront de quitter des marchés comme Toronto et Hamilton, où le prix moyen des habitations est une fois et demie à deux fois et demie plus élevé, pour s'installer à London. Un nombre accru de nouveaux arrivants au Canada ont probablement déménagé à London au cours du deuxième semestre de 2015, car davantage d'immigrants sont arrivés en Ontario pendant cette période. Les migrants internationaux devraient être plus nombreux à s'installer à London cette année. Cependant, dans le passé, l'évolution de la migration internationale vers London n'a eu une incidence importante sur les ventes MLS® que cinq ans plus tard.

Les habitations existantes de prix moyen, de 275 000 $ à 283 000 $, resteront abordables car, à London, le revenu moyen des ménages sera encore d'environ 25 % supérieur au revenu nécessaire[1] à leur achat. L'accroissement de la rémunération hebdomadaire moyenne sera inférieur à celui des charges de remboursement hypothécaire, qui augmenteront cette année en raison de la hausse du prix MLS® moyen. Les taux hypothécaires devraient demeurer stables en 2016.

En 2017, de 10 100 à 10 700 transactions seront conclues par l'intermédiaire du MLS® dans la RMR de London. Les ventes MLS® continueront de progresser en 2017, sous l'effet conjugué d'une croissance démographique un peu

[1] Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Les charges de remboursement hypothécaire sont calculées en fonction du prix MLS® moyen, d'une mise de fonds de 10 %, du taux de référence des prêts hypothécaires de cinq ans et de la période d'amortissement maximale.

plus importante et d'une autre année de création d'emplois. L'augmentation des ventes MLS® ralentira quelque peu à partir du deuxième trimestre de 2017, au moment où les taux hypothécaires devraient monter légèrement. Les ventes MLS® ne seront que légèrement touchées, car il subsistera une marge confortable entre le revenu réel des ménages et le revenu nécessaire à l'achat d'une habitation existante de prix moyen à London.

Marché locatif : légère diminution du taux d'inoccupation en 2016

Malgré l'augmentation du nombre de logements locatifs nouvellement achevés, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements descendra de 2,9 % en 2015 à 2,7 % en 2016. Le nombre de locataires devrait augmenter davantage que celui des logements locatifs achevés. Cette année, l'expansion de la demande de logements locatifs à London sera attribuable principalement à l'accroissement de la migration internationale. Le nombre de personnes qui déménageront à London en provenance de l'extérieur du Canada sera supérieur à celui de 2015, et la plupart d'entre elles loueront un logement pendant leur première année au Canada. La demande accrue de logements locatifs sera également favorisée par une augmentation du nombre d'aînés. Selon les données des recensements, à London, la propension à vivre dans un logement locatif commence à augmenter à l'âge de 65 ans. La progression de la migration internationale ainsi que le nombre croissant d'aînés et de jeunes adultes qui quittent le domicile de leurs parents compenseront largement l'augmentation du nombre de locataires qui deviendront propriétaires. Les locataires seront plus nombreux qu'en 2015 à acheter une habitation en raison de l'amélioration de la situation de l'emploi. Toutefois, une diminution du taux de chômage incitera aussi davantage de jeunes gens à quitter la maison familiale pour louer un logement. Les locataires accepteront des hausses de loyer légèrement supérieures à celles de cette année, car ils disposeront de moins d'options sur le marché et le taux légal d'augmentation des loyers en Ontario sera plus élevé. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres montera de 963 $ en 2015 à 985 $ en 2016.

Figure 6

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne); (p) = prévision de la SCHL

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation baissera (2,7 % en 2016 contre 2,5 % en 2017). De nouveau, le nombre de locataires augmentera plus que celui de logements locatifs neufs. L'expansion de la demande de logements locatifs sera favorisée par une croissance plus forte de la population et une réduction du taux de chômage. Le nombre de locataires accédant à la propriété sera stable. Par rapport à 2016, la hausse accrue des charges de remboursement hypothécaire causée par la montée des prix et par une légère majoration des taux hypothécaires empêchera davantage de locataires d'acheter une habitation en 2017. L'augmentation du loyer mensuel moyen sera semblable à celle de 2016.

Tendances économiques : croissance de l'emploi dans la RMR de London en 2016

En 2016, l'augmentation des emplois dans la RMR de London entraînera une expansion de la demande de logements. Le nombre de personnes travaillant à London devrait s'accroître de 1,7 % pour atteindre 256 400, et un pourcentage plus élevé d'entre elles occuperont un poste à temps plein. La majorité des emplois créés à London en 2015 est le fait d'entreprises manufacturières, car la forte baisse du cours du dollar canadien par rapport au dollar américain a rendu leurs exportations plus attrayantes pour notre partenaire commercial le plus important.

Figure 7

Sources: Statistique Canada (Enquête sur la population active); (p) = prévision de la SCHL

Les entreprises manufacturières, en particulier celles de l'industrie automobile, embaucheront davantage de travailleurs en raison de l'accroissement des dépenses de consommation aux États-Unis et de la relative faiblesse du dollar canadien. En Ontario, dans le secteur de la production de biens, le nombre moyen d'heures travaillées tend à la hausse et il dépasse actuellement 38 heures par semaine. Depuis toujours, lorsque la situation du marché du travail est similaire, l'emploi progresse à London. Puisque des emplois seront créés dans le secteur de la fabrication, davantage de personnes occuperont un poste dans des secteurs comme ceux des services de soutien aux entreprises et des services professionnels. La progression des ventes MLS® et des mises en chantier d'habitations permettra à plus de gens de travailler dans des secteurs comme la finance, l'assurance, l'immobilier et la construction. Les emplois augmenteront aussi dans le secteur des services professionnels en raison du nombre accru de postes dans le domaine des technologies de l'information.

En 2017, environ 260 000 personnes auront un travail dans la RMR de London, ce qui correspond à une croissance de l'emploi légèrement inférieure à celle de 2016. L'amélioration de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et de l'agriculture continuera d'être favorisée par le maintien du faible cours du dollar canadien par rapport au dollar américain. Par conséquent, les compagnies qui fournissent des services aux entreprises manufacturières continueront aussi d'embaucher du personnel. L'augmentation des ventes MLS® et des mises en chantier d'habitations créera également davantage d'emplois indirects. Les projets d'infrastructure amorcés par les gouvernements fédéral et provincial auront une incidence bien plus positive sur l'emploi dans le secteur de la construction non résidentielle à London en 2017 qu'en 2016.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

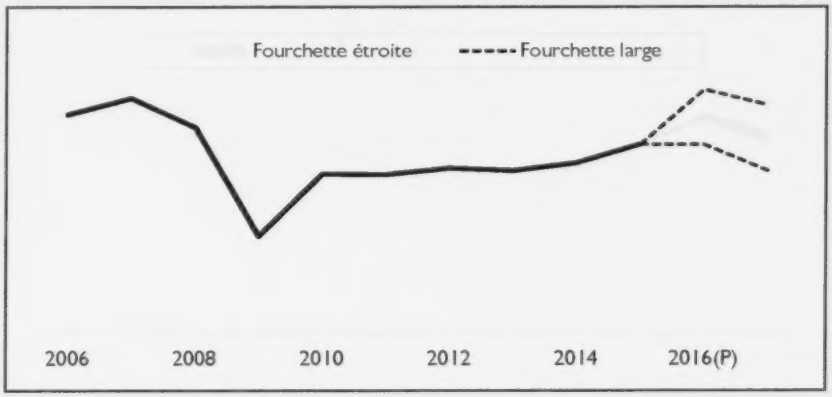
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, puis ils commenceront à monter graduellement. La hausse des charges de remboursement hypothécaire aura moins d'incidence sur la demande de logements collectifs neufs que sur celle des maisons individuelles neuves, plus chères.
Emploi	L'amélioration de l'emploi en 2016 et en 2017 entraînera une hausse de la demande de logements et favorisera une progression des mises en chantier d'habitations.
Croissance démographique	Une croissance démographique plus forte en 2016 et en 2017 provoquera une intensification de la demande de logements, ce qui exercera des pressions à la hausse sur les mises en chantier d'habitations.
Marché de la revente	Selon les prévisions, l'offre sera insuffisante sur le marché de la revente en 2016 et en 2017, ce qui incitera davantage d'acheteurs à s'adresser à des constructeurs pour trouver une habitation.

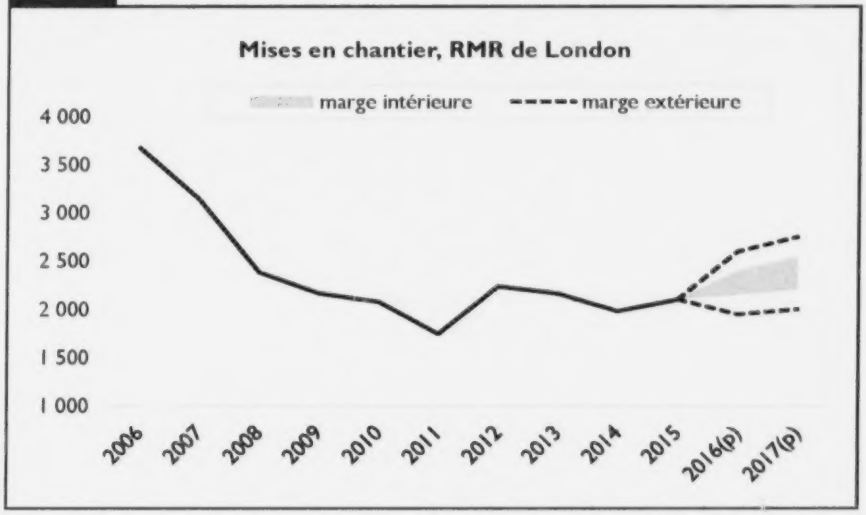
Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation de la RMR de London. Cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles par rapport à nos prévisions. Notre évaluation des risques à la hausse et à la baisse demeure équilibrée.

Mises en chantier d'habitations

- Si le nombre d'ensembles d'habitation commencés est inférieur à nos prévisions, le nombre total de mises en chantier pourrait se situer plus près de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les logements sont moins abordables que prévu parce que les salaires augmentent plus lentement et que les prix montent plus rapidement que nous l'avons prévu, le déplacement de la demande vers les habitations moins chères pourrait dépasser nos prévisions, ce qui ferait descendre le nombre total de mises en chantier à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si le marché du travail est plus robuste que nous l'avons prévu parce que la reprise de l'économie américaine est plus forte que prévu ou que les projets gouvernementaux d'infrastructure ont une incidence plus marquée sur les emplois à London, cela pourrait se traduire par une demande de logements plus forte que nous l'avons prévu et faire en sorte que le nombre total de mises en chantier se situe à la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 8



Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions, ce qui pourrait faire monter le nombre total de mises en chantier plus près de la limite supérieure de la fourchette large.
- Si le nombre relativement élevé de maisons individuelles achevées et invendues diminue plus rapidement que nous l'avons prévu parce que la demande de logements est plus forte que prévu, le nombre total de mises en chantier pourrait s'approcher davantage de la limite supérieure de la fourchette large.

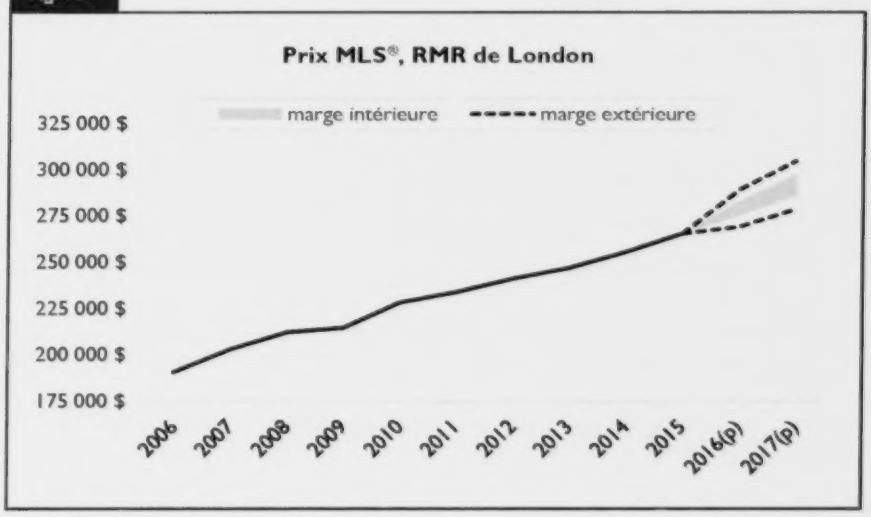
Prix MLS® moyen

- Si les logements sont moins abordables que prévu parce que les salaires augmentent plus lentement et que les prix montent plus rapidement que nous l'avons prévu, le déplacement de la demande vers les habitations moins chères pourrait dépasser nos prévisions. Puisque les habitations moins chères constitueraient une part plus importante des ventes totales d'habitations existantes, le prix MLS® moyen resterait plus proche de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si le marché du travail est plus robuste que nous l'avons prévu parce que la reprise de l'économie américaine est plus forte que prévu ou que les projets gouvernementaux d'infrastructure ont une incidence plus marquée sur les emplois à London, cela pourrait se traduire par une demande de logements plus forte que nous l'avons prévu et faire monter le prix MLS® moyen plus près de la limite supérieure de la fourchette large.
- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions, ce qui pourrait rapprocher le prix MLS® moyen de la limite supérieure de la fourchette large.

Ventes MLS®

- Si les logements sont moins abordables que prévu parce que les salaires augmentent plus lentement et que les prix montent plus rapidement que nous l'avons prévu, il se pourrait que le déplacement de la demande vers les habitations moins chères,

Figure 9



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL

Figure 10

Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL

notamment vers les logements locatifs, dépasse nos prévisions et que le nombre de ventes MLS® s'approche davantage de la limite inférieure de la fourchette large.

- Si le marché du travail est plus robuste que nous l'avons prévu parce que la reprise de l'économie américaine est plus forte que prévu ou que les projets gouvernementaux d'infrastructure ont une incidence plus marquée sur les emplois à London, cela pourrait se traduire par une demande de logements plus importante que nous l'avons prévu et faire en sorte que les ventes MLS® se rapprochent de la limite supérieure de la fourchette large.
- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions, ce qui pourrait faire monter les ventes MLS® plus près de la limite supérieure de la fourchette large.

Résumé des prévisions RMR de London Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 153	1 116	1 046	1 150	1 350	1 150	1 450
Logements collectifs	1 010	867	1 058	950	1 100	1 000	1 200
Tous types de logements confondus	2 163	1 983	2 104	2 150	2 400	2 200	2 550
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8 113	8 751	9 618	9 900	10 300	10 100	10 700
Prix MLS® moyen ($)	246 943	255 453	265 370	275 000	283 000	285 500	297 500
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,3	2,9	2,9	2,7	2,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	924	943	963	985	1 005
Indicateurs économiques					
Population	498 687	502 676	506 418	511 000	516 000
Nombre annuel d'emplois	240 400	243 000	252 000	256 400	260 300

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentees dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

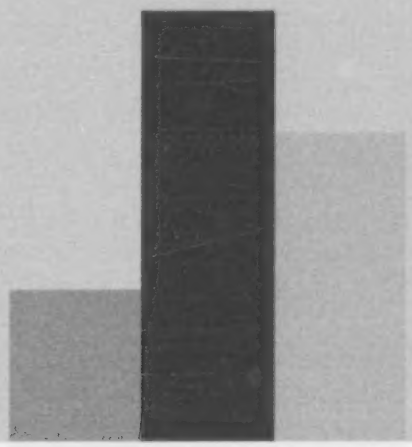
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64329_2016_B01